臺灣臺東地方法院民事判決
109年度訴字第228號
原　　告　徐麗婷
000000000000000000
訴訟代理人　潘仲文律師
被　　告　北緯二十二度休閒事業有限公司
000000000000000000
法定代理人　林泇睬
訴訟代理人　王森榮律師
　　賴柏宏律師
被　　告　林泇睬
被　　告　陳湧貿
上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年05月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌為臺東市○○街000號房屋遷讓交還原告。
二、被告應自民國109年09月01日至遷讓第一項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。
三、訴訟費用由被告負擔。
四、本判決由原告以新臺幣29萬元供擔保後，得假執行。但被告北緯二十二度休閒事業有限公司如於假執行程序實施前，以新臺幣86萬9,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實

壹、程序方面：

被告林泇睬、陳湧貿經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、原告主張：

一、原告將所有門牌為：臺東市○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告北緯二十二度休閒事業有限公司（下稱被告北緯公司），約定：①租賃期間自108年01月01日起至109年

06月30日止（租約第02條），②租金以每期為一個月，每月租金為2 萬元，應於每月01日以前繳納，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）在案。㈠原告曾於：109年06月23日、109年08月25日分別以台中民權路郵局存證信函寄發被告北緯公司，通知：系爭房屋於109年06月30日租期屆至後，應於109年07月01日遷讓返還，嗣發現於109年07月01日、08月03日雖有以「北緯二十二」備註之匯款各2萬元，但不影響系爭租約屆期後，被告北緯公司迄今仍無權占用之事實。㈡系爭房屋現由被告占用中，爰依第455條前段系爭租約屆滿後應返還系爭房屋、第767條前段、中段所有權人物上請求權，請求被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

二、被告無正當權源使用系爭房屋，併受有相當於系爭租約每月租金2萬元之利益，而使原告受有相當租金之損害，扣除被告北緯公司曾於109年07月01日、08月03日匯款各2萬元之數額外，原告自得依民法第179條前段不當得利之法律關係，請求被告應自109年09月01日起按月給付原告所受各該之不當得利。

三、對被告北緯公司答辯之陳述：

㈠系爭0000000甲買賣契約書及0000000乙買賣契約書，均是買賣雙方真實移轉系爭不動產所有權之真意，並非作為系爭600元借款之擔保。

㈡原告與被告北緯公司間確實存在租賃契約，租賃契約詳如書狀所載。

四、爰依民法①第455條前段系爭租約屆滿後應返還系爭房屋、第767條前段、中段所有權人物上請求權；②第179條前段不當得利之法律關係起訴，併聲明求為判決：

㈠被告應應將門牌為臺東市○○街000號房屋遷讓交還原告。

㈡被告應自民國109年09月01日至遷讓第一項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元。

㈢願供擔保請准宣告假執行（第195頁至第196頁、第198頁：筆錄）。

參、被告北緯公司則以：

一、㈠被告林泇睬、北緯公司、陳湧貿與訴外人洪依瑩於107年03月14日簽立系爭借款協議書，約定由被告林泇睬向洪依瑩借款600元（即系爭借款），並約定應於107年05月14日返還。嗣清償期限屆至，被告林泇睬雖未能如期清償系爭借款，然迄至107年06月29日已向洪依瑩給付款項共計7,798,836元，系爭借款應已全部清償完畢。

㈡詎洪依瑩竟稱所給付款項僅清償利息，尚未清償本金，遂要求依系爭借款協議書之約定，將被告林泇睬所有坐落臺東縣○○市○○段0000地號、29-10地號土地及土地上同段1619建號建物（門牌號碼：臺東市○○街000號）（以下合稱系爭不動產）所有權移轉登記予其指定之人即原告徐麗婷，以擔保系爭借款。被告迫於洪依瑩一再催討甚或出言恐嚇，只得妥協配合。雙方因而於107年10月30日簽署不動產買賣契約書（即系爭0000000甲買賣契約書）。

㈢因洪依瑩及被告林泇睬僅為擔保系爭借款，均無終局移轉系爭不動產所有權之真意，為規範借貸債務如何攤還，遂於108年01月02日簽訂不動產買賣契約書（下稱0000000乙買賣契約），由被告北緯公司向原告買受系爭不動產。併由雙方約定借款債務增為700萬元，分第01期至第18期分期攤還，第19期價款則與0000000系爭甲買賣契約約定銀行貸款1,400萬元相同。而被告北緯公司為盡早取回系爭不動產所有權，而努力籌錢償還債務，自107年11月13日起至108年03月06日止，被告北緯公司及被告林泇睬已再行給付洪依瑩及原告合計共7,887,905元，已逾上開約定之分期價金總和，亦超出約定之700萬元債務金額。因此，林泇睬於108年03月間即要求返還系爭不動產之所有權，卻遭拒絕。嗣經洪依瑩至被告公司追討債務，被告林泇睬向其表示已付清借貸款項，無力亦不可能再負擔支付無止境之債務，洪依瑩最終要求被告再支付最後一筆127萬元款項後，願將其持有之系爭借款協議書正本、用以擔保系爭借款之支票、本票返還，並將系爭不

動產所有權移轉過戶登記予被告北緯公司。故被告林洳睬於108年05月28日再度匯款127萬元至洪依瑩指定之原告帳戶後，被告總計共支付洪依瑩及原告1,689萬6,741元。

㈣事後洪依瑩仍不願履行系爭0000000乙買賣契約，被告北緯公司因而對原告，向臺中地方法院提起108年度訴字第2276號履行契約事件，請求原告應將系爭不動產所有權移轉登記予被告北緯公司敗訴後，經提起上訴亦遭駁回上訴後，現上訴第三審審理中。

二、經查：

㈠系爭借款協議書第3條第3項約定有保密條款，雙方有保密需求，倘以設定抵押權方式為擔保系爭款，將因不動產登記制度之公示外觀致保密條款目的不達。為免第三人獲悉，雙方遂以信託讓與擔保之方式，以移轉系爭不動產所有權作為系爭借款之擔保。

㈡被告林洳睬為擔保系爭借款，遂依系爭借款協議書約定，將原「借名登記」在訴外人李佾蓁名下之系爭不動產所有權，移轉過戶至訴外人洪依瑩所指定之原告徐麗婷名下，惟兩造間實際上並無移轉系爭不動產所有權之真意。故雙方於107年10月30日所簽署0000000系爭甲買賣契約之時，未實體探究系爭房屋之市價多寡，亦未有議價或磋商之行徑，逕行單純以「600萬元之借貸債務」加上「1,400萬元之房屋剩餘貸款」之二者加總金額，來倒推為本件買賣價金。於該契約特別約定事項第1 項、同契約第三 條約定亦有約定: 除須代出賣人清償房貸債務外，尚須於點交時將尾款以現金交付予出賣人。然洪依瑩或原告未依上開約定支付任何尾款予被告北緯公司或其法定代理人林洳睬。又因被告北緯公司與洪依瑩無終局讓與所有權予原告之真意，故雙方嗣後所簽訂之0000000系爭乙買賣契約，在第三條約定被告應支付予原告之款項合計共2,100萬元，經扣除貸款1,400萬元後，其餘18期價款加上尾款金額共計700萬元。該契約除將買賣價金由2,000萬元增為2,100萬元、第1期至第18期分期攤還計付之各期

價款金額外，其餘權利義務關係與0000000系爭甲買賣契約內容所載，實無二致，第19期價款恰與前揭約定銀行貸款金額同，均為1,400元。顯示雙方僅係將被告林洳睬應償還之本息金額調增為700萬元，以擔保系爭借款。除系爭借款協議書約定之600萬元外，被告北緯公司並未額外收受任何購屋之買賣價金。

㈢故被告北緯公司係出於信託讓與擔保意思，以系爭不動產所有權移轉過戶予債權人洪依瑩指定之原告方式，擔保系爭借款。被告林洳睬並無終局移轉系爭不動產所有權之意思，則系爭借款協議書應定性為：信託的讓與擔保契約，被告林洳睬移轉系爭不動產之所有權予原告，應不生移轉之效力。雙方雖另簽有系爭租約，但並無租賃之真意，應屬通謀虛偽意思表示，該租約應仍屬信託的讓與擔保契約之一部分。故被告主張：被告北緯公司實際上為系爭不動產之所有權人，縱假設鈞院依登記外觀而認定系爭不動產之所有權人為原告，被告亦主張被告三人非無權占有。

㈣被告林洳睬、陳湧貿，因有事而非故意不到庭。

三、併聲明求為判決：㈠駁回原告之訴。㈡若受敗訴之判決，願供擔保免為假執行（第196頁至第198頁、第206頁：筆錄）。

參、下列重要事實，經原告、到場被告在言詞辯論期日，經辯論後併確認後不爭執（第198頁至第205頁：筆錄），自應堪信為真實，本院爰逕採為辯論及判決之基礎。

一、系爭不動產移轉所有權之經過：

坐落臺東縣○○市○○段0000地號、29-10地號土地及土地上同段1619建號建物（門牌號碼：臺東市○○街000號）（即系爭不動產）：㈠原由被告林洳睬以買賣為登記原因，於105年04月06日取得所有權登記；㈡被告林洳睬以買賣為登記原因，於107年05月25日將系爭不動產所有權移轉登記予訴外人李佾蓁（即被告林洳睬之兒媳婦）；㈢李佾蓁以：於買賣為登記原因，於107年12月27日將系爭不動產之所有

權移轉登記予原告徐麗婷（第86頁至第87頁、第93頁至第94頁、第100頁：異動索引內載）（另見第75頁至第100頁：系爭不動產登記謄本、異動索引），先為敘明。

二、被告林泇睬向訴外人洪依瑩借款600萬元（下稱系爭借款），以被告林泇睬｛見系爭借款協議書（下同）稱甲方｝、洪依瑩（乙方）、被告北緯公司（丙方）、被告陳湧貿（丁方，即被告林泇睬之配偶）於107年03月14日簽立「借款協議書」（即系爭借款協議書），在該協議書約定：①第一條第一項記載：「乙方（係指洪依瑩，下同）同意借款新台幣（下同）陸佰萬元整予甲方（係指被告林泇睬）。」、②第二條第一項記載：「甲方同意於107年05月14日一次返還陸佰萬元整於乙方。」、③第三條第三項記載：「一、甲方應於收受第一條借款之同時，開立面額新台幣陸佰萬元整、到期日民國107年05月14日之本票、支票各乙張予乙方以擔保償還借款。乙方應於甲方依前條約定償還全數借款時，返還前開本票、支票各乙張予甲方。二、甲方已確實認知乙方係以自身之信用向他人調借金額來借款予甲方，如未能如期償還將對乙方造成莫大困擾更因而背負債務，除特此保證絕對如期償還外，並願再承諾收受此筆款項後，直接存入甲方之銀行帳戶，決不挪作他用（包含但不限於償還個人或公司債務、支付其他費用或大額消費等用途），如有挪作他用導致屆期無力償還，願負刑法詐欺罪之刑責。三、甲方如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以『變現取償』，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時『變現取償之現況』，返還前開不動產予甲方：…⑵丙方（係指被告北緯公司，但該公司未曾取得系爭不動產所有權）所有坐落於臺東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000地號土地之不動產（係指系爭不動產）。…。」。④第四條「甲乙丙三方同意決不向本協議書以外之第三人以口頭、言詞或書面，直

接或間接透露本借款協議，如有違反，導致契約任一方受有損害，願負損害賠償責任。」（第134頁至第135頁被證01：系爭借款協議書影本）。

㈡被告林泇睬在系爭借款於107年05月14日清償期限屆至，並未如期清償系爭借款。

三、被告林泇睬有權代理李佾蓁，與原告徐麗婷於107年10月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭0000000甲買賣契約），由徐麗婷向李佾蓁買受系爭不動產，買賣價金為2,000萬元（第二條），並於107年12月27日辦理所有權移轉登記完畢，依該契約書記載：①第三條：簽約款100萬元。107年11月21日用印款、完稅款500萬元。尾款：銀行貸款1,400萬元。②第四條貸款約定：「二、出賣人簽約前，以本買賣標的物（係指爭不動產）為擔保，設定抵押之金額為新臺幣①16,800,000②240,000整，實借金額為新臺幣壹仟參佰捌拾萬（1,380萬元）元整，抵押權人為第一銀行（係指系爭不動產原抵押權人），雙方並依下列約定擇一辦理：…㈡買受人預定以本買賣標的物向其他金融機構（係指花蓮二信）辦理貸款新臺幣1,400萬元整，並依第五條規定辦理貸款及代償原出賣人就本標的物之借款及塗銷原抵押權。」（第142頁）。另以手寫之方式註記：「107.10.31貸款，餘額13,755,482」。③在特別約定事項記載：「1.自移轉登記完畢之日起，由買方負責清償賣方本件標的在第一商業銀行臺東分行（係指第一商銀）之抵押權貸款。2.買方應於108.01.25前，由買方另行貸款並清償本件賣方原有之抵押權貸款」（第141頁至第148頁：甲買賣契約）。

㈡李佾蓁確實以：於107年12月27日買賣為登記原因、於107年10月30日將系爭不動產之所有權移轉登記予原告徐麗婷。

①原告徐麗婷以系爭不動產為擔保，向訴外人有限責任花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）借款，並以自己為債務人及抵押義務人，於108年02月19日為抵押權人花蓮二信設定1,620萬元之最高限額抵押權登記（第75頁、第77頁、第79頁：

登記謄本內載）；

②被告林洳睬原以系爭不動產為第一商銀所設定之抵押權登記（108東地所簡字第001870號登記），因清償而於108年02月27日塗銷該抵押權登記（第86頁至第87頁、第93頁至第94頁、第100頁：異動索引內載）（另見第75頁至第100頁：系爭不動產登記謄本、異動索引）。

㈢故洪依瑩係在：被告林洳睬於107年05月14日清償期限屆至，並未清償系爭借款時，依系爭借款協議書第三條第三項之約定，以變現取償方式，處分系爭不動產。

四、被告北緯公司於108年01月02日與原告簽立系爭不動產買賣契約之經過：

㈠被告北緯公司與原告徐麗婷於108年01月02日簽訂系爭不動產買賣契約書（下稱系爭0000000乙買賣契約），由被告北緯公司以2,100萬元向原告徐麗婷買受系爭不動產（第149頁至第152頁、第160頁：該契約書影本）。依該契約書記載：

①第三條付款之約定：第一項第㈠款、第㈡款「甲方（係指被告北緯公司，下同）應支付乙方（係指原告，下同）之各期價款，雙方同意按附件一之付款方式，由甲方開立以各期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅賦並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第二項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為新台幣壹仟肆佰萬元正之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。」。另在該第三條下方以以手寫註記「雙方同意108/7/28開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯票金流款項，及未匯尾

款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄。」（第160頁）。

②第四條產權之移轉：第一項、第四項「一、雙方應於第三條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍謄本，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本）備齊，並蓋妥印鑑後，應即「交由」乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登記併件申請。」。

③第八條違約之罰則「一、…如經乙方通知限期履行契約，甲方逾期仍不履行者，甲方得解除契約…。」

㈡原告曾於：109年06月23日以台中民權路郵局1089號存證信函（下稱0000000存證信函）寄發被告北緯公司，在第二點記載「二、貴公司雖於違約後之109年06月15日再給付本人907,200元之逾期價款，但仍有18,282,800元之逾期價款未給付，是本人依系爭契約（係指0000000系爭乙買賣契約）第八條第一項約定通知貴公司於函到「3日內」給付本人18,282,800元以補足價款總額，逾期不履行，本人即依同條項約定解除系爭契約，並沒收貴公司已繳價款作為違約賠償。」（第23頁至第24頁：該存證信函影本。該存證信函經被告北緯公司於同月24日收受在案（第106頁：郵局郵件收件回執影本）。

五、依卷附第17頁至第20頁房屋租賃契約書（下稱系爭租約）內載：原告將所有（第20頁：該建物之房屋稅籍證明書）門牌為：臺東市○○街000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告北緯公司，①租賃期間自108年01月01日起至109年06月30日止（租約第02條）。②租金以每期為一個月，每月租金為2萬元，應於每月01日以前繳納，無押租保證金。

六、原告曾於：

㈠109年06月23日以0000000存證信函寄發被告北緯公司，通知：系爭房屋於109年06月30日租期屆至後，不再續租（第2

4頁原證04：存證信函影本），該存證信函經被告北緯公司於同月24日收受在案（第106頁：郵局郵件收件回執影本）。

㈡109年08月25日以同前揭郵局1528號存證信函（下稱0000000存證信函）寄發被告北緯公司，通知：系爭房屋於109年06月30日租期屆至後，應於109年07月01日遷讓返還。原告於109年07月16日至系爭房屋現場欲取回該屋時，遭被告林伽睬（即被告北緯公司負責人）無故拒絕返還。原告近日查閱帳戶，發現於109年07月01日、08月03日雖有以「北緯二十二」備註之匯款各2 萬元，但系爭租約既已到期，則未改變被告北緯公司在系爭租約屆期後，迄今無權占用之事實（第27頁原證05：存證信函影本）。②該存證信函經被告北緯公司於同月26日收受在案（第114頁：郵局郵件收件回執影本）。③被告北緯公司自租賃契約屆滿後，從109 09月01日起，每月受有相當於租金之不當得利2萬元。

七、系爭房屋目前仍由被告①北緯公司、②林伽睬（即被告北緯公司之法定代理人）、③陳湧貿（即被告林伽睬之配偶）使用中。被告3人之送達地址：均為臺東市○○街000號。

八、本件適用之相關法條：民法：

①第421條第1項「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」。

②第450條第1項「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」。

③第455條前段「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；」。

④第767條第1項前段、中段「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。」。

⑤第179條前段「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」。

九、原告及到場被告：

㈠以①被告北緯公司對原告提起台中地方法院108年度訴字第2276 號履行契約事件於109 年06月03日判決（被證10），②高等法院台中分院109 年度重上字第175 號履行契約事件於110 年01月13日判決（被證11，由本件原告訴訟代理人擔任原告在該審之訴訟代理人）（目前上訴第三審審理中）之資料，及證人江俊郁、黃群叡之證述，經提示後，作為本件訴訟之參考資料。

㈡對本院卷內之資料、函文等證據資料，經本院提示後，對該等證據資料之形式真正，均不爭執（均同意有證據能力），但其實質之證明力，由本院逕為認定。

肆、兩造及到場被告同意: 整理及協議簡化限縮爭點為：

一、被告以：系爭0000000甲買賣契約、系爭0000000乙買賣契約，僅係用以擔保系爭借款，而主張對系爭房屋為有占有，有無理由？

二、原告主張：系爭租約已屆至，被告為無權占有，有無理由？

伍、得心證之理由：

一、被告以：系爭0000000甲買賣契約、系爭0000000乙買賣契約而移轉系爭不動產所有權，僅係用以擔保系爭借款，而主張對系爭房屋為有占有，並無理由：

按①「信託之讓與擔保契約，須設定人以供債務擔保之意思，將擔保標的物之權利移轉於擔保權人，使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權，債務清償後，該擔保物即應返還於債務人；債務不履行時，債權人得將擔保物變賣或估價而就該價金受清償者而言。」（最高法院108年台上字第1873號民事判決意旨）、②「解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。」（最高法院17年上字第1118號民事判例要旨參照）。據上，若當事人事後非以信託擔保之意思，而移轉擔保物所有權時，自應探求當事人之真意，以定其法律關係，並據以決定其法律效力。經查：

（一）依系爭0000000000甲買賣契約所移轉系爭不動產所有權，並非作為系爭借款之擔保：

㈠依系爭借款協議書第三條第三項第⑵款約定「三、甲方（係指被告林泇睬）如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方（係指洪依瑩）或乙方指定之第三人…⑵丙方（係指被告北緯公司，但該公司未曾取得系爭不動產所有權）所有坐落於臺東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000地號土地之不動產（係指系爭不動產）」，則若：被告林泇睬在未依期清償系爭借款時，僅係出於單純移轉系爭不動產所有權予洪依瑩或洪依瑩所指定之第三人名下，以擔保系爭借款之意思時，則該所有權之讓與，僅係作為系爭借款之信託擔保，應為明確。

㈡惟依原告與李佾蓁（即被告林泇睬之兒媳婦、系爭不動產之借名登記人）所簽立系爭0000000甲買賣契約書內載：由原告向李佾蓁買受系爭不動產，買賣價金為2,000萬元（第二條），並於107年12月27日辦理所有權移轉登記完畢，並在該契約書記載：①第三條：簽約款100萬元。107年11月21日用印款、完稅款500萬元。尾款：銀行貸款1,400萬元。②第四條貸款約定：「二、出賣人簽約前，以本買賣標的物（係指爭不動產）為擔保，設定抵押之金額為新臺幣①16,800,000②240,000整，實借金額為新臺幣1,380萬元整，抵押權人為第一銀行（係指系爭不動產原抵押權人），雙方並依下列約定擇一辦理：…㈡買受人預定以本買賣標的物向其他金融機構（係指花蓮二信）辦理貸款新臺幣1,400萬元整，並依第五條規定辦理貸款及代償原出賣人就本標的物之借款及塗銷原抵押權。」（第142頁）。另以手寫之方式註記：「107.10.31貸款，餘額13,755,482」。③在特別約定事項記載：「1.自移轉登記完畢之日起，由買方負責清償賣方本件標的在第一商業銀行臺東分行（係指第一商銀）之抵押權貸款。2.買方應於108.01.25前，由買方另行貸款並清償本件賣方原有之抵押權貸款」（第141頁至第148頁：甲買賣契

約，另見不爭事項第三點）。據上，雙方約定：買方需向其他金融機構貸款，以「代償」被告林洳睬在第一商銀之借款餘額（約1,380萬元）之方式，充作該買賣價金之一部分後，塗銷系爭不動產在第一商銀之原抵押權登記等情，已就該買賣價金之給付方式、以貸款代償被告林洳睬在原銀行之餘額、塗銷原抵押權登記等事項清晰約定，而非僅單純將系爭不動產所有權信託登記在債權人洪依瑩或其所指定之第三人原告名下而已。顯見，雙方已將系爭借款協議書之擔保意思，變更為以買賣為原因而移轉系爭不動產所有權，以代償被告林洳睬之借款餘額等款項之意。此由，原告徐麗婷事後即以系爭不動產為擔保，向花蓮二信借款，並以自己為債務人及抵押義務人，為抵押權人花蓮二信設定1,620萬元之最高限額抵押權登記後，代償被告林洳睬在第一商銀之貸款餘額，並塗銷被告林洳睬前為第一商銀所設定之原抵押權登記（第86頁至第87頁、第93頁至第94頁、第100頁：異動索引內載）（另見第75頁至第100頁：系爭不動產登記謄本、異動索引），而出賣人李俏蓁亦以買賣為登記原因、而將系爭不動產之所有權移轉登記予原告等情，足證被告林洳睬、洪依瑩確係以買賣為原因，而移轉系爭不動產所有權之真意。

㈢另參，江俊郁在被告北緯公司對原告提起台中地方法院108年度訴字第2276號履行契約事件於108年12月25日言詞辯論期日結證稱（依不爭事項第九點，被告北緯公司、原告同意：以該證人在前揭案件之證詞，作為本件之參考資料）①「（提示本院卷第35至39頁土地及建物登記謄本記載坐落臺東市○○段00○0○00○00地號土地及其上建號1619號即門牌號碼臺東市○○街000 號建物於民國107年12月27日辦理移轉登記，證人江俊郁有無經手承辦移轉登記申請事宜？如有，請一併敘明何人出面與證人江俊郁洽談移轉登記事宜？）移轉登記是我承辦的，是買方洪依瑩與徐麗婷請我去辦移轉登記。」、②「（提示原證7 『不動產買賣契約書』影本〈見本院卷第70至73頁〉，證人江俊郁有無經手承辦簽

約事宜？）在我辦完前開土地及房屋過戶（係指系爭0000000甲買賣契約書）之後，買賣雙方有說林洳睬有想把土地及房屋買回來，請我幫忙擬買賣契約(係指系爭0000000乙買賣契約書)，所以我依照買賣雙方的意思擬定契約內容，現在提示給我看的契約內容跟我當初擬的大致一樣。」、③「（提示被證7『不動產買賣契約書』記載買賣價金兩千萬元〈見本院卷第114-122 頁〉，請證人確認前開所述以林洳睬欠洪依瑩的600萬元抵付買賣價金是否指此筆買賣價金兩千萬元？）是。買賣價金兩千萬元扣除六百萬元後，剩下一千四百萬元，徐麗婷是向花蓮第二信用合作社貸款。花蓮二信貸款是我經手辦理，所以我知道貸款有不足的情形，貸款不足的部分徐麗婷是用現金給付給李佾蓁…。」、④「（提示被證一借款協議書記載六百萬元〈見本院卷第50頁〉，是否就是前開證人所述林洳睬欠洪依瑩的六百萬元？）我有看過這份協議書，是洪依瑩拿給我看的，這份協議書記載的就是我剛剛說的林洳睬欠洪依瑩的六百萬元。」、⑤「（提示被證七『不動產買賣契約書』〈見本院卷第114至122頁〉，證人江俊郁有無經手承辦簽約事宜？）我有承辦。」、「（提示被證一協議書第二條〈見本院卷第50頁〉，甲方有無依約於107年5月14日還款600萬元？）應該是沒有還，所以雙方才會在107年10月簽買賣契約用兩千萬元買賣房屋，其中六百萬元用債務抵償。」、⑥「（提示被證七買賣契約書〈見本院卷第114-122頁〉，及提示被證一借款協議書〈見本院卷第50-51頁〉，買賣雙方簽署被證七買賣契約書之用意，只是單純為了擔保被證一借款協議書所載的債務，所以先移轉登記於債權人名下，等到債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人，或者依被證一借款協議書第三條規定，移轉登記給債權人用來抵償債務，任由債權人處分以變現取償？）被證七買賣契約書（係指系爭0000000甲買賣契約書）就是由李佾蓁將土地及建物出售給徐麗婷，只是其中價金六百萬元以被證一的債務來抵付。」、⑦「（提示被

證七買賣契約書〈見本院卷第114-122頁〉，買賣雙方有無約定被證一借款協議書〈見本院卷第50-51頁〉所載債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人？）沒有，108年1月份再簽一份買賣契約，是因為賣方想把土地及建物買回來。」等語（見本院卷第160至163頁）。」等語（見第167頁至第168頁：該判決書影本內載）。益徵佐證：上開買賣契約，係由原告以2,000萬元向李俏蓁購買系爭不動產，其中價金600萬元以系爭借款抵付，其餘價金則由原告向金融機構辦理貸款，貸款不足部分再由原告給付現金，且系爭不動產所有權亦已於107年12月27日以買賣為原因移轉登記於被告名下，故雙方確係以買賣之真意而移轉系爭不動產所有權，而非用以擔保系爭借款之清償。

（二）依系爭0000000乙買賣契約而移轉系爭不動產所有權，亦非作為系爭借款之擔保：

㈠依原告與被告北緯公司於108年01月02日簽訂系爭0000000乙買賣契約書內載，由被告北緯公司以2,100萬元向原告買受系爭不動產（第149頁至第152頁、第160頁：該契約書影本）。①第三條付款之約定：第一項第㈠款、第㈡款「甲方（係指被告北緯公司，下同）應支付乙方（係指原告，下同）之各期價款，雙方同意按附件一之付款方式，由甲方開立以各期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。）㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅賦並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第二項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為新台幣壹仟肆佰萬元正之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。」。另在該第三條下方以

以手寫註記「雙方同意108/7/28開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯票金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始，買方在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄。」（第160頁）。②第四條產權之移轉：第一項、第四項「一、雙方應於第三條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍謄本，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本）備齊，並蓋妥印鑑後，應即「交由」乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登記併件申請。」。③第八條違約之罰則「一、…如經乙方通知限期履行契約，甲方逾期仍不履行者，甲方得解除契約…。」。據上，上開契約僅係原告與被告北緯公司間，為買賣系爭不動產所有權而簽立，依契約內文，並無約定該所有權之移轉，係為系爭借款擔保之字句。

㈡此由，江俊郁在台中地方法院108年度訴字第2276號履行契約事件於108年12月25日言詞辯論期日結證稱：「（提示被證七買賣契約書〈見本院卷第114-122頁〉，買賣雙方有無約定被證一借款協議書〈見本院卷第50-51頁〉所載債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人？）沒有，108年1月份再簽一份買賣契約（係指系爭0000000乙買賣約書），是因為賣方想把土地及建物買回來。」等語（見本院卷第160 至163 頁）」等語（見第168頁：該判決書影本內載）。

㈢另參：黃群叡在台中地院108訴2276號履行契約事件於109年04月08日言詞辯論期日結證稱（依不爭事項第九點，被告北緯公司、原告同意：以該證人在前揭案件之證詞，作為本件之參考資料）：①「（提示原證3『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字〈見本院卷第13頁〉（係指本院卷第160頁：系爭0000000買賣契約書手寫文字），有無見過？如有，請一併敘明係由何人於何時書寫？用途為何？）我有見過，這些字是林泇睬在108年5月28日跟我見面時林泇睬寫

的，我要求林泇睬寫這些字，我的用意是希望林泇睬在108年7月28日把期款、貸款、尾款全部付清之後，我會把房子過戶給林泇睬。」、②「（提示原證3 『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字記載『雙方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序』等語〈見本院卷第13頁〉，何意？）我的意思是林泇睬在108年7 28日之前必須把尚欠的期款還有尾款還有銀行的貸款背回去，因為徐麗婷於107年10月30日向林泇睬買房子的時候有辦理貸款，林泇睬必須清償銀行貸款，然後我們才願意辦理房屋買賣過戶。」、③「（提示原證3 『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字記載『包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始』等語〈見本院卷第13頁〉，何意？）意思就是我跟林泇睬約定在108年7月28日之前林泇睬必須把尾款還有尚欠的期款，還有銀行的貸款清償後，我們才願意辦理房屋買賣過戶，當初是要求林泇睬在不動產買賣契約書上註記在108年7月28日之前要還我們期款、尾款、貸款，然後我們就願意辦理買賣過戶手續，但是具體內容是林泇睬自己想、自己寫的。（為何雙方約定於108 年7 月28日前開始辦理買賣過戶手續？）因為林泇睬於108 年5 月28日的時候已經違約，然後我老婆洪依瑩說林泇睬也是在做生意，要給林泇睬最後一個期限兩個月。」、④「（提示被告於109年1月13日提出『民事答辯（四）狀』第6頁第三、（二）、1.段記載證人黃群叡與林泇睬於108年5月28日協商情形〈見本院卷第189頁背面〉，請證人黃群叡確認有無此事？）有此事，我與林泇睬於108年5月28日進行協商時約定108年7 28日之前林泇睬必須清償剩餘的期款，因為期款總共324萬元，林泇睬只還了181萬元，剩餘期款要還我們，還有尾款376 萬元要付清，然後徐麗婷的銀行貸款要清償，我們才願意辦理房屋買賣過戶程序，因為我跟洪依瑩還有徐麗婷一起合買房屋就是107年10月30日那份不動產買賣契約書。」等語（見本院卷第172頁至第173頁：該判決書內

載）。據上，益徵佐證，系爭0000000乙買賣契約書，僅係在系爭0000000甲買賣契約移轉系爭不動產予原告之後，被告北緯公司為另向原告買回系爭不動產所有權而簽立，依契約內文，亦無約定：該所有權之移轉係為系爭借款擔保之字句，故無從認定：雙方有何讓與擔保之含意。

（三）至於前揭等買賣價金之多寡，涉及到雙方當事人之議價能力及主觀上對買賣標的物之價值評估，尚不能僅以：買賣契約之價金，剛好等同於系爭貸款之金額、加抵押權之貸款金額，遂據以推論雙方未有買賣之合意，故被告之前揭抗辯沒有理由。另被告林泇睬①對系爭借款之債務是否已經「清償完畢」？②洪依瑩是否「超額取償」，而有「不當得利」之問題？均屬另一問題，附此敘明。

二、原告主張：系爭租約已屆至，被告為無權占有，為有理由？

㈠按「讓與擔保所有權雖已移轉，但讓與擔保之目的在擔保債權，故除當事人約定由擔保債權人占有外，標的物繼續由設定人占有，其利用權限由設定人保留，得為無償之利用。當事人間縱成立一定之法律關係（例如使用借貸或租賃），此不過係一種形式，設定人占有或利用標的物其原有之權限，設定人就該標的物之用益，實無支付一定對價之理由。」（第208頁至第210頁：謝在全所著：民法物權論下冊，109年09月修訂七版第586頁）。經查：以系爭0000000甲買賣契約、系爭0000000乙買賣契約，所移轉系爭不動產之所有權，並非作為被告林泇睬向洪依瑩系爭借款之信託擔保業如前述。且系爭0000000乙買賣契約，業經原告以109年06月23日以台中民權路郵局1089號存證信函解除契約在案，此有台中高分院109年重上字第175號判決書第12頁內載「再者，乙（係指徐麗婷）買賣契約已於109年6月27日解除，此復有如前揭三、不爭執事項㈥、㈦，」（見本院卷第190頁：該判決書影本內載），故無論係被告林泇睬、北緯公司，均不得以：前揭等買賣等契約所移轉系爭不動所有權，係作為系爭借款之擔保，而主張信託讓與擔保設定人之有權占有，應為

明確。

㈡①「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」（民法第450條第1項）、②「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；」（同法第455條前段）、③「所有人對於無權占有…者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去..。」（同法第767條第1項前段、中段）、⑤「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，」，民事訴訟法第277條前段亦有明文。⑥　以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號、同年度臺上字第2516號、85年度臺上字第1120號判決、108年台上字第1890號民事判決意旨可資參照）。經查：系爭租約業於109年06月30日屆至（第17頁至第20頁：系爭租約影本），而原告亦以：0000000存證信函通知被告北緯公司不予續約，而該存證信函經被告北緯公司於同月26日收受在案（第26頁、第114頁：存證信函、郵局郵件收件回執影本）。另系爭房屋目前仍由被告北緯公司、林泇睬（即被告北緯公司之法定代理人）、陳湧貿（即被告林泇睬之配偶）使用中，被告3人之送達地址：均為臺東市○○街000號（見不爭執事項第七點）。而被告均未能舉證：確有占用系爭房屋之正當權源，故原告爰民法第455條前段系爭租約屆滿後應返還系爭房屋、第767條前段、中段所有權人物上請求權之法律關係起訴，請求被告應應將門牌為臺東市○○街000號房屋遷讓交還原告，為有理由。

三、按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，」，民法第179條定有明文。另「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之

利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。」（最高法院61年臺上字第1695號判例參照）。經查：系爭租約業於109年06月30屆至後，被告仍繼續使用系爭不動產，故以系爭租約原約定每月租金為2萬元，作為原告請求對被告請求類似租金不當得利之計算標準，尚屬適當。而被告北緯公司雖曾於於109年07月01日、08月03日匯款各2萬元，但系爭租約既已到期，且原告已向被告北緯公司表示：反對其繼續使用系爭房屋之意思，則無法改變被告北緯公司在系爭租約屆期後，迄今無權占用之事實（第27頁原證05：存證信函影本）。據上，被告因無權占用系爭房屋，而自109年09月01日起每月受有2萬元類似租金之不當得利，應勘認定，故原告請求被告應自109年09月01日至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬元，為有理由。

四、被告林泇賧、陳湧經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出答辯書狀以供本院斟酌。惟依前揭證據資料所示，已足認定原告之主張為真。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，對判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條第1項之規定，判決如主文第1項至第2項所示。

柒、訴訟費用額之部分，依後附計算書確定如主文第3項所示。

捌、本判決原告、被告北緯公司均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額，併判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　14　　日

民事第一庭　　法　官　陳兆翔

以上正本，係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　李彥勳

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）
第一審裁判費	9,470元（第06頁：裁判費收據）